



CCB 0409

CAMARA DE COMERCIO  
DE BOGOTA  
Top. CCB0409  
ej. 1

07281

# CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

## BASES DE UN PLAN DE RENOVACIÓN URBANA PARA EL SECTOR DE SAN VICTORINO

ANTEPROYECTO

PROPUESTAS PRELIMINARES PRESENTADAS  
A CONSIDERACIÓN DEL DOCTOR  
JUAN MARTÍN CAICEDO FERRER

Biblioteca - CIEB -

No. Inventario 7281

Fecha Ingreso 18 | 10 | 96  
DIA MES AÑO

Precio \$ 2.000= No. Ejemplares 12

BOGOTÁ, SEPTIEMBRE DE 1990



## BASES DE UN PLAN DE RENOVACION URBANA PARA EL SECTOR DE SAN VICTORINO

### I. Introducción

El centro de la ciudad es hoy, el resultado de la continua transformación y desarrollo del centro histórico, y en él aún se localizan las actividades urbanas más importantes: la administración pública, la cultura, el comercio, la actividad financiera, entre otras. Así mismo, es el lugar en donde se realizan los principales eventos políticos y sociales de la nación.

Las actividades que se generan en el centro con una mayor frecuencia, son las del sector terciario en áreas que estaban destinadas a la vivienda, como producto de un desplazamiento de los habitantes de los barrios del centro hacia otras zonas de auge reciente en la ciudad. Esta tendencia se ha contrarrestado con el regreso de ciertos grupos de estratos medios, atraídos por las posibilidades culturales y por las nuevas construcciones residenciales y comerciales que se han venido realizando en el sector (Nueva Santa Fé de Bogotá, San Facón, Torres del Parque, recuperación del Centro Internacional, entre otros). Esta actitud se considera como positiva ya que son grupos con cierta capacidad de compra y su presencia incide en el esfuerzo por revertir la decadencia física de algunas zonas del centro de la capital.

Pero la principal tendencia que ha venido experimentando la zona central de la ciudad, es la creciente informalización de sus usuarios, que tienen su propia dinámica espacial, invadiendo zonas cada vez más amplias del centro tradicional. Tal fenómeno se ha expresado en aspectos tales como la ocupación de los vendedores informales de la Plaza de San Victorino, expandiéndose por la Carrera 10ª, continuando hacia el sur y el occidente por la Calle 13 y la Avenida Caracas, empezando a apoderarse, incluso, de la zona histórica (alrededores de la Plaza de Bolívar y Avenida Jiménez con Carrera 7ª).

En parte, esta situación ha conllevado a que algunas actividades como la hotelería y la administración pública, se hayan tenido que despiazar hacia otras zonas de la ciudad, preferencialmente hacia el norte, contribuyendo, por abandono, a un mayor deterioro del espacio central.

Es así como el sector de San Victorino se ha venido convirtiendo, con el tiempo, en un foco de inseguridad y depresión urbanística que irradia deterioro a su área de influencia, haciendo prioritario que cualquier intento de implementación de un plan de recuperación del centro de Bogotá, pase necesariamente por el descongestionamiento y la recuperación del espacio público en este importante sector de la ciudad.

Teniendo en cuenta estos aspectos, la Cámara de Comercio de Bogotá considera importante hacer algunas precisiones y recomendaciones para la recuperación de esta importante zona de la ciudad, en el marco de "El Plan Zonal Operativo del Centro de Bogotá", en cuya actualización, participaron los más diversos actores del centro de la ciudad, en permanente diálogo con la administración distrital<sup>1/</sup>.

El proyecto que presenta a continuación esta entidad para la recuperación del espacio público en el sector de San Victorino, mediante la reubicación de los venteros estacionarios y la renovación de su zona de influencia, tiene todas las características de un proyecto dinamizador de las estrategias del Plan Centro, ya que en él se contemplan sus componentes más importantes, recuperación del espacio público, vivienda, racionalización vial y desarrollo de parqueaderos.

Por tanto, esta propuesta no sólo es un proyecto de la reubicación de los vendedores ambulantes, en beneficio de un grupo minoritario, sino una alternativa de solución integral para la recuperación del área central, en beneficio de toda la ciudad.

De acuerdo con estos objetivos, se ha considerado procedente delimitar el sector que podría ser objetivo de las decisiones que se tomen por parte de la administración distrital en materia de renovación urbana, en el área comprendida entre la Carrera 10ª y la Caracas y entre la Calle 6ª y la Avenida Jiménez. Esta delimitación corresponde al barrio Santa Inés.

<sup>1/</sup> Corporación del Centro, Universidades del Centro, B.C.H., Parque Central Bavaria, Planeación Nacional, Fenalco y otras. Plan Centro 1990-1992.



## II. Bases de un Plan Integral de Renovación Urbana en el sector de San Victorino

### A. Antecedentes

El barrio Santa Inés, el más próximo al sector de San Victorino, se vio afectado en el año de 1940 con la apertura de la Avenida Caracas al sur de la Calle 13. Esta obra lo desarticuló de su de su área adyacente hacia el occidente, o sea del barrio Voto Nacional. Diez años más tarde, en su costado oriental ocurrió algo similar con la apertura de la Avenida Mazuera Villegas (Carrera 10ª), que lo desconectó de los barrios La Candelaria y La Catedral.

La zona de Santa Inés nunca obtuvo la atención debida para su posterior restablecimiento y quedó completamente aislada, cayendo en un proceso paulatino de deterioro de sus condiciones físico-ambientales y socioeconómicas.

Para los efectos del Plan Centro, el barrio Santa Inés hace parte de la Zona de Intervención Concertada (ZIC-7)<sup>2/</sup>, de la cual también participa parcialmente el área del barrio San Bernardo. Esta zona abarca un área total de 35.5 hectáreas, distribuidas en 40 manzanas aproximadamente. Los terrenos que la conforman se hallan ocupados en la casi totalidad, a excepción del terreno de la Policía Nacional de 8.000 M<sup>2</sup> (aproximadamente) y de algunos lotes que sirven de parqueaderos que se hallan localizados sobre la Calle 6ª y la Carrera 10ª.

Una primera aproximación a la situación del sector muestra el marginamiento a que está sometido: altas tasas de desempleo que explican la baja capacidad adquisitiva de sus habitantes; proliferación de casas convertidas en inquilinatos en condiciones extremas de hacinamiento, especialmente en el sector sur, donde las antiguas construcciones albergan a veces hasta 15 o más personas. Las casas revelan un avanzado estado de deterioro físico: sus calles son estrechas y muchas se hallan completamente destruidas. Adicionalmente, la infraestructura de servicios públicos es deficiente. Estos indicadores dan una clara idea acerca de la baja calidad de vida del sector.

Abundan en el sector los gaminos algunos de ellos dedicados al reciclaje de basuras, convirtiéndose en la mayoría de los casos en los principales elementos de inseguridad que rondan en el área. De igual forma, se desarrollan a diario otras actividades que deterioran aún más la imagen del sector, tales como: la prostitución, la drogadicción y la proliferación de bares y cafés, la mayoría catalogados como de "mala muerte".

A pesar de lo anterior, en Santa Inés se encuentran fuentes de trabajo, que se generan básicamente en decenas de pequeñas industrias dedicadas principalmente a la fabricación de transformadores y de otros elementos de uso eléctrico. También hay una cooperativa que aglutina a los papeleros que se dedican allí al proceso litográfico. El comercio se desarrolla de manera heterogénea, y en él participan tanto los vendedores informales como los formales.

### B. Plan de Renovación Urbana de San Victorino y zona de influencia

Siguiendo con la metodología del Plan Centro, mencionado anteriormente, el plan de renovación urbana del sector de San Victorino contempla los siguientes aspectos:

#### 1. Reubicación de vendedores informales

La recuperación del espacio público en el sector de San Victorino requiere como condición previa la reubicación de los vendedores estacionarios y ambulantes del sector que constituyen el principal "tapón" de la integración social, económica y espacial del centro, irradiando deterioro a los barrios y vías aledañas.

Como un aspecto básico del Plan de Renovación Urbana de la zona, la Cámara de Comercio ha identificado la necesidad de fraccionar las alternativas de reubicación, con el propósito de hacer más eficiente el proceso de acuerdo con las reales oportunidades con que cuenta la administración distrital para su realización en un horizonte de corto plazo.

<sup>2/</sup> Hace referencia a la concertación de normas en áreas de redesarrollo que se especifica en el decreto 1043 de 1987, en sus artículos 21 y 22. Sobre este instrumento se volverá en las propuestas para el desarrollo del programa de vivienda en el sector.



a) Propuestas

Se han detectado dos sitios que pueden albergar a un número relativamente alto de vendedores del sector en mención, si se tiene en cuenta que los módulos deberían tener dimensiones de 2 por 2 metros ( $4 \text{ M}^2$ ) o de 1.5 por 2 ( $3 \text{ M}^2$ ), alternativas consideradas como suficientemente amplias para que cada vendedor pueda desarrollar su actividad específica, de acuerdo con la tipología de las ventas de los comerciantes de San Victorino y sus vías aledañas. (Veáse mapa de reubicación). En este contexto, las opciones serían las siguientes:

i) **Edificio abandonado con 9 pisos en la Carrera 10ª con Calle 7ª en donde antes funcionaba la UTC:** de adquirirse este inmueble se podrían rehabilitar tres o cuatro pisos y ubicar, por lo menos a 300 vendedores ambulantes que se encuentren en San Victorino, teniendo en cuenta sus actividades. Por ejemplo, en el primer piso podrían ubicarse los vendedores de artículos manufacturados; en el segundo los vendedores de ropa; en el tercero los vendedores de discos y cassettes y electrodomésticos. El resto de los pisos podrían ser habilitados para oficinas o para el establecimiento de pequeñas fábricas y talleres y darle así un uso distinto al edificio, que permita: la generación de economías de aglomeración con el acceso de otras actividades, que crearían potenciales demandantes para el comercio reubicado; y la optimización de la reubicación en los tres primeros niveles, ya que la experiencia parece indicar que no es conveniente saturar los centros comerciales con todo tipo de actividad informal.

En la habilitación del edificio se tienen en cuenta las siguientes condiciones (ver plano N° 1):

- Area por piso:  $400 \text{ M}^2$ .
- Capacidad, vendedores por piso: 100 aprox.
- Total de vendedores en tres niveles: 300 aprox.
- Parquadero en el sótano del edificio para 30 o 40 cupos.
- Del 4º piso en adelante para oficinas (de 9 a  $10 \text{ M}^2$ ), albergaría de 260 a 300 locales.

ii) **Lote de la Policía:** existe una serie de entidades y personas interesadas en solucionar de una vez por todas la reubicación de los vendedores del centro y de zonas aledañas a este. Para el efecto, existe un terreno ubicado en la Carrera 10ª con Calle 10ª, de propiedad de la Policía Nacional, en el cual podría llevarse a cabo este proyecto, previo estudio del terreno, teniendo en cuenta la dimensión del edificio a construir y los posibles costos de su realización.

Las características generales del proyecto serían las siguientes (ver plano N° 2):

- Area del lote:  $8.000 \text{ M}^2$  aprox.
- Area espacio público:  $1.200 \text{ M}^2$  aprox. En el cual se desarrollarían otras actividades del comercio tales como: ferias artesanales de cuero, juguetes, etc.
- Area a construir aproximadamente, primer piso:  $6400 \text{ M}^2$  para 850 vendedores, aprox.
- Area a construir aprox., segundo piso:  $3.840 \text{ M}^2$  para 510 vendedores.
- Area a construir aprox., tercer piso:  $1.130 \text{ M}^2$  para 150 vendedores.
- Capacidad total de vendedores: 1.510.
- Sistema de puestos:
  - Puestos de venta formado por planos de exhibición, donde la mayor parte de la mercancía está expuesta al público.
  - Alturas que no limiten el campo visual del observador a un solo puesto sino a un conjunto para que tenga carácter de feria.
  - Conformación del puesto en función de las áreas de circulación.
- Area del puesto: entre 3 y  $4 \text{ M}^2$
- Creación de espacios de circulación, andenes, pasajes peatonales para acentuar el carácter urbano.
- Una volumetría que permita articular el área de redesarrollo y así eliminar el patrón existente comercial de un uso exagerado del nivel del suelo.
- Creación de una relación de espacios entre niveles.
- Servicios Comunes:
  - Baños públicos.
  - Guardería, capacidad de 120 niños en  $240 \text{ M}^2$ .
  - Teléfonos.
  - Control administrativo y vigilancia.

De las características expuestas para este proyecto, cabe destacar, que con su habilitación se estaría reubicando a la gran mayoría de los venteros de San Victorino, quienes tendrían el aliciente de hacer parte de una alternativa que al descongestionar las vías de acceso, permitiría la continuidad del comercio hacia el



sur de la Avenida Jiménez, con Carrera 10ª, creando una zona con alto potencial de demandantes para los productos de los comerciantes que resulten beneficiados en el proceso de reubicación.

b) Marco legal

Los mecanismos jurídicos que permiten la reubicación de los vendedores estacionarios y ambulantes de San Victorino están contemplados en el Acuerdo 18 de 1989 (Código de Policía del Distrito) que fue desarrollado mediante el Decreto 446 de agosto de 1990, estableciendo la creación de concentraciones comerciales y organización de su funcionamiento, reubicando a los vendedores ambulantes o estacionarios que cuenten con el permiso o la licencia expedida por la Alcaldía o la Secretaría de Gobierno.

c) Financiación

En la búsqueda de mecanismos de financiación específicos que permitan darle la oportunidad a los vendedores estacionarios (actualmente localizados en la Plaza de San Victorino), de hacerse propietarios de un local en un centro comercial que cuente con los servicios básicos de agua, luz y teléfono, se pueden plantear las siguientes alternativas:

- Adaptar la experiencia del B.C.H. en la reubicación de los vendedores de libros de la Calle 19, los cuales, la mayoría, se trasladaron al edificio El Temel, mediante fiducia con la Alcaldía Mayor y el IDU.

En la asignación de los locales el B.C.H. podría pactar la financiación con los beneficiarios así: cuota inicial (25%) pagadera en máximo dos contados y el 75% restante a 15 años, pagaderos mediante el sistema UPAC.

- Alternativamente, el comercio organizado, las instituciones financieras, las entidades públicas nacionales y distritales y demás entidades del sector privado, podrían participar en el esquema haciendo aportes en una cuenta destinada sólo a captar los fondos necesarios en la reubicación de los vendedores ambulantes.
- Es necesario, además, un aumento en el presupuesto del Fondo de Ventas Populares, con el propósito de hacer más viable la adquisición de los locales comerciales por parte de los comerciantes estacionarios, susceptibles de ser reubicados y que muestren tal disposición; mediante la asignación de los locales sin cuota inicial, mayores plazos para la amortización de la deuda.

Por otra parte, el Fondo debe agilizar la recuperación de la cartera, dándole aplicación al Acuerdo 20 de 1989 (artículo 53) el cual contempla la refinanciación de la deuda de los arrendatarios de las casetas de San Victorino, la cual asciende a 36.1 millones de pesos.

d) Entidades participantes

- Alcaldía Mayor
- Secretaría de Gobierno
- Planeación Distrital
- IDU
- SOP
- BCH
- Cámara de Comercio de Bogotá
- Corporación de Comerciantes Mayoristas Asociados
- Otras Corporaciones del Centro
- Fenalco
- Universidades
- Sector privado en general
- SENA



## 2. Recuperación del Espacio Público

### a) Propuestas

La recuperación del espacio público en donde hoy se ubican los vendedores del sector de San Victorino y de sus calles aledañas tiene como objetivos los siguientes:

- Recuperación del espacio público.
- Embellecimiento y descongestionamiento del sector.
- Integración al proyecto de rehabilitación de la zona y rescate de su uso histórico.
- Mejoramiento del paisaje urbano.
- Mejoramiento de la calidad espacial del comercio tanto formal como informal.
- Reactivación económica y social del sector.
- Descontaminación visual y mejoramiento de vías y fachadas.

En el marco del plan de renovación urbana para el sector de San Victorino se deben prever las inversiones públicas o privadas directas, en cumplimiento del Acuerdo 6/90, especialmente haciendo referencia al Capítulo XIII de Renovación Urbana. Esto significa que el proyecto de renovación urbana, que aquí se propone debe contar con la voluntad expresa de la administración distrital, mediante decreto de la Alcaldía, que ordene de inmediato su implementación.

De acuerdo con lo anterior, la propuesta debe ir acompañada de: (véase mapa: zona de redesarrollo, área de influencia de San Victorino).

i) **Un programa de embellecimiento**, que contemple la recuperación de la antigua Plaza de Nariño, integrada a un proyecto de parqueo subterráneo. Este programa incluye (ver plano N° 3):

- Zonas verdes (césped y arborización): 4.550 metros cuadrados, cuya ejecución podría realizarse mediante un convenio entre el IDU y el Programa Hojas Verdes de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Zonas duras (peatonales y plazoletas): 2.150 metros cuadrados, a ser realizadas por el IDU y la SOP, con obras complementarias que pueden ser ejecutadas por el sector privado (comercio, corporaciones del sector, sector financiero).
- Zona de baños públicos: 180 metros cuadrados (ver numeral iv).

ii) **Solución de parqueo:** Con el propósito de solucionar el problema de parqueos en la zona central de la ciudad, se considera la construcción del parqueadero subterráneo en la Plaza de San Victorino (Antonio Nariño), en tres niveles, que podrían albergar aproximadamente a 600 vehículos y que tendría las siguientes características:

- Área construida por nivel: 6.000 metros cuadrados.
- Capacidad de vehículos por nivel: 200 vehículos aproximadamente.
- Áreas del nivel tipo:
  - Parqueo 12.5 m<sup>2</sup> por 200 vehículos = 2.500 M<sup>2</sup>.
  - Circulación vehicular (rampas y accesos a parqueos) 1.300 M<sup>2</sup>.
  - Circulación peatonal (punto fijo y andenes) 600 M<sup>2</sup>.
  - Servicios de control y elementos estructurales 1.200 M<sup>2</sup> (ver plano N° 3).

Por las características de este proyecto, en el cual ha mostrado interés el sector privado, debe procederse a una licitación pública, para que por concurso de méritos, se haga su adjudicación.

iii) **Baños públicos:** En algunas áreas de Bogotá el gran flujo de peatones, la concentración de vendedores ambulantes y la progresiva aparición de centros comerciales hace imperiosa la necesidad de redefinir e impulsar el sistema actual de los baños públicos como un servicio que debe prestarse a la comunidad. Ello hace necesario por tanto, reabrir los baños públicos actualmente en estado de abandono



y construir nuevas unidades sanitarias, con el fin de evitar la indisciplina de la comunidad y atenuar la contaminación ambiental. Una estrategia dirigida a recuperar las unidades sanitarias de la ciudad y a crear nuevas unidades debe ser implementada en el corto plazo dentro del marco del Plan Centro, y en este caso particular, se propone su desarrollo en los proyectos de recuperación de la antigua Plaza Antonio Nariño y en el de relocalización de los venteros en el parqueadero de la policía.

La Cámara de Comercio de Bogotá, ha identificado las siguientes alternativas para su construcción y administración:

- La Secretaría de Obras Públicas (SOP) construiría los baños públicos y delegaría su administración en el sector privado, a través de la Corporación para el Desarrollo Integral de Bogotá y Cundinamarca u otra de las corporaciones del centro, previo convenio sobre las condiciones y tarifas a cobrar.
- El sector privado colaboraría con la SOP directamente en la construcción y administraría las unidades, cobrando una tarifa autorizada por el gobierno distrital.
- El sector privado construiría, previa cesión de los terrenos por parte del Distrito, las unidades y además se responsabilizaría de su administración, previo convenio de las condiciones y tarifas a cobrar.

En todos los casos, se hace necesario la expedición de un decreto autorizando el servicio, o un acuerdo emanado del Concejo del Distrito Especial de Bogotá, que autorice a la Administración Distrital para celebrar contratos de administración o construcción de unidades sanitarias en el área del Distrito.

iv) **Una ampliación vial** que se articule con el proyecto de continuidad de la Avenida Sexta (Avenida de los Comuneros) hasta la Avenida Circunvalar y que permita la continuidad de la Carrera 13, desde la Avenida Jiménez hasta la Avenida 1ª, frente al Hospital San Juan de Dios. Este proyecto se podría concretar con la afectación de 4 manzanas que taponan el curso de la carrera en cuestión y se hallan ubicadas desde la Calle 7ª hasta la Calle 4ª. Las especificaciones de esta vía encajan en una del tipo V-4 (de 18 metros de ancho). Esta continuidad serviría para el descongestionamiento del tráfico central que se desplaza en las horas pico de norte a sur. La responsabilidad de las obras recaería sobre el IDU y la SOP. (ver plano N° 4).

#### b) Financiación

Las herramientas financieras para la ejecución de las propuestas para la recuperación del espacio público en el sector de San Victorino son las siguientes:

- Emisión de Pagarés y Bonos de Reforma Urbana por parte de las entidades, del orden nacional y distrital, ejecutoras de los proyectos (Ley 9ª/89, artículos 99 y 103; Acuerdo 6/90, artículo 373), con el fin de proveer los fondos requeridos para el pago de los inmuebles que se adquirieran en desarrollo de las actividades previstas por el artículo 10 de la Ley de Reforma Urbana.
- Contribución de Desarrollo Municipal para financiar la ejecución de obras de desarrollo municipal, adecuación de asentamientos urbanos subnormales, parques y áreas recreativas y expansión de los servicios públicos y sociales.
- Participación del sector privado, mediante aportes, administración de áreas de interés público y construcción de obras de infraestructura urbana.
- Iniciación del proceso de notificación de valorización, de los programas iniciados desde 1986 por parte del IDU (Acuerdo 20 de 1989, artículo 39), que ayudará al mejoramiento de sus ingresos.



c) Entidades participantes

Las entidades que se enuncian a continuación, son las que podrían participar en la recuperación del espacio público.

- Alcaldía Mayor
- Secretaría de Gobierno
- IDU
- SOP
- Planeación Distrital
- Cámara de Comercio de Bogotá
- Corporación de Comerciantes Mayoristas Asociados
- Otras corporaciones del centro
- Fenalco
- Universidades
- Sector privado en general
- Entidades del orden nacional

3. **Vivienda**

El proceso de recuperación urbana y desarrollo comercial en el sector, debe generar las condiciones para la construcción o rehabilitación de vivienda de los barrios aledaños. En particular, para el barrio Santa Inés el proceso debe incluir las siguientes áreas de desarrollo, contempladas en el decreto 1043 de mayo 1987, el cual se encuentra actualmente en vigencia (ver plano N° 5):

— **AMR-C1 (SUB-AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE CON TRATAMIENTO DE REHABILITACION CENTRO UNO)**<sup>3/</sup>

Número de manzanas: 11

Area: 9.7 hectáreas aproximadamente.

Actividad: comercio mayorista y al detal, mercado de alimentos, vivienda de tipo temporal.

Estructura reutilizable: 60%.

No hay restricciones en altura.

Usos permitidos: vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar).

Comercio tipo A del grupo 1 y 2.

Comercio tipo B.

Servicios comunales del sector.

— **AMR-C2 (SUB-AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE CON TRATAMIENTO DE REHABILITACION CENTRO DOS)**

Número de manzanas: 14

Area: 12.4 hectáreas aproximadamente.

Actividad: comercio mayorista y al detal, industrial de microempresa, vivienda (inquilinos).

Estructura reutilizable: 70%.

Altura promedio de las construcciones del sector: 8 pisos.

Usos permitidos: los mismos de AMR-C1.

Rehabilitación (a nivel puntual).

<sup>3/</sup> AMR-C1 y AMR-C2 son áreas que por su dinámica están en proceso de cambio y requieren la actualización y recuperación de sus estructuras, buscando el equilibrio entre las actividades mixtas y la vivienda.



#### AREA DE REDESARROLLO<sup>4/</sup>

Número de manzanas: 15

Area: 13.3 hectáreas aproximadamente.

Actividad: comercio, industrial de microempresa.

Vivienda temporal.

Estructuras en su mayoría deterioradas.

Desarrollo de construcción nuevas (a nivel global).

Usos: vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar).

Comercio del tipo A y B.

#### a) Propuesta

Generar acciones concretas destinadas al mejoramiento de inquilinatos y subdivisión de viviendas, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio y hacer más atractiva la actividad comercial e industrial (microempresas) en el sector.

Se requiere un estudio catastral detallado de las viviendas de la zona con el fin de ubicar las unidades que se puedan habilitar para cumplir con los objetivos de la propuesta.

#### b) \ Marco legal

Las normas jurídicas para el desarrollo de un programa de vivienda en el barrio Santa Inés, son:

- Ley 9a. de 1989 o Ley de Reforma Urbana.
  - Capítulo II, en el cual se define el espacio público y se declara el carácter de apropiación colectiva de los elementos que lo conforman para fines de programas de renovación.
  - Capítulo III, referente a la enajenación voluntaria y expropiación de bienes, en especial los artículos 10 y 12 para los propósitos de ejecución de los planes de renovación.
  - Capítulo IV, por el cual se protege a los moradores en los proyectos de renovación urbana.
  - Capítulo V, que contiene las normas sobre legalización de títulos para vivienda de interés social.
  - Capítulo VII, en el cual se crean los Bancos de Tierras, como mecanismos para la adquisición de los inmuebles necesarios para cumplir con los propósitos del presente proyecto, reglamentado para Bogotá, mediante el artículo 378 del Acuerdo 6 de 1990.
- Decreto 1042 de 1987, por medio del cual se dictan, reglamentan y unifican las normas para el área central de Bogotá, en términos de volumetría y uso del suelo.
- Decreto 1043 de 1987, que reglamenta los trámites y procedimientos para construcción de nuevas edificaciones y licencias de adecuación para reformar, subdividir o renovar antiguas construcciones el área central. Este mismo decreto prevee la concertación de normas en áreas de redesarrollo (Zonas de Intervención Concertada). Así, el artículo 21, declara el área cuya reglamentación se hará mediante régimen de concertación y el artículo 22 señala la forma como debe procederse, así como los actores del proceso.

#### c) Financiación

Los mecanismos financieros existentes, y algunos propuestos, para adelantar programas de vivienda son:

- Emisión de Pagarés y Bonos de Reforma Urbana por parte de las entidades, del orden nacional y distrital, ejecutoras de los proyectos (Ley 9a./89, artículos 99 y 103; Acuerdo 6/90, artículo 373), con el fin de proveer los fondos requeridos para el pago de los inmuebles que se adquieran en desarrollo de las actividades previstas por el artículo 10 de la Ley de Reforma Urbana.

<sup>4/</sup> La declaratoria de redesarrollo se encuentra en el artículo 18 del decreto 1043. Con base en esta norma, los particulares, entidades mixtas o estatales, podrían solicitar ante el DAPD, la declaratoria del tratamiento de redesarrollo de una área delimitada no inferior a 5000 metros cuadrados o al área que comprende una manzana.



- Contribución de Desarrollo Municipal para la compra de predios o inmuebles o financiación necesaria para la ejecución de planes y programas municipales de vivienda de interés social; y para la suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación municipal o de vivienda (Cédulas de Ahorro y Vivienda del BCH).
- Impuesto de Estratificación Socioeconómica para la financiación de un fondo de habilitación de vivienda de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado, y para la adquisición de tierras con destino a la construcción de viviendas de interés social.
- Impuesto al cemento, traslado al ICT para programas de inversión o financiación de viviendas de interés social.
- Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos (Banco Popular).
- La administración distrital, por ley, deberá dedicar el 5% de su presupuesto a la vivienda de interés social. Este porcentaje, en vez de engrosar los presupuestos de entidades locales, podría ser administrado fiduciariamente por una entidad financiera privada o semioficial, como el BCH para otorgar subsidios a las familias de menores ingresos y facilitarles la adquisición de su vivienda o su lote en el mercado.
- Combinar regulaciones con estímulos tributarios y crediticios; desarrollar sistemas eficientes de subsidios directos; incrementar la inversión en infraestructura; mejorar los sistemas de recuperación de costos de servicios; mejorar la recuperación de cartera de las entidades ejecutoras de los proyectos; vincular el sector privado a la gestión y mantenimiento de la infraestructura y el transporte.
- Canalizar los ahorros privados para la financiación de programas de vivienda popular, a través de la Caja de Vivienda Popular o de esquemas fiduciarios en el BCH, Caja Social de Ahorro y las CAVS.
- Utilizar un mecanismo de fiducia similar al de Ciudad Salitre.

d) Entidades participantes

Específicamente, en la construcción de vivienda para el sector del barrio Santa Inés, pueden contribuir las siguientes entidades:

- Banco Central Hipotecario (BCH)
- Instituto de Crédito Territorial (ICT)
- Caja de la Vivienda Popular
- Corporaciones de Ahorro y Vivienda
- Entidades de apoyo a la autoconstrucción asociativa comunitaria
- Fedevivienda
- Juntas de Acción Comunal
- Fundaciones privadas
- Cajas de Compensación
- SENA
- FAVIDI

### III. Concertación con los comerciantes de San Victorino

A raíz de la decisión política de administraciones anteriores, en el sentido de recuperar el espacio público para los bogotanos, se inició en 1989 la reubicación de los vendedores ambulantes de la Carrera 13 de Chapinero y la de los libreros de la Calle 19.

Como nunca antes, esta vez se observó la disposición de los comerciantes informales a participar en la búsqueda de soluciones para devolverle a los bogotanos la vía peatonal, alejando definitivamente el temor inicial al costo político cuando se tomaron las primeras decisiones de reubicación.

Siguiendo esta misma línea de conducta, los vendedores del sector de San Victorino, comprendido entre la Carrera 11 a la Carrera 13 y de la Calle 12 a la Calle 13 (área aproximada de 7.000 metros cuadrados), han planteado a la Cámara de Comercio de Bogotá su disposición para trasladarse a una edificación, que les permita hacerse propietarios de un local que consulte la situación socioeconómica de los vendedores del sector y que les vincule al proceso de concertación para hacer más viable la reubicación.



Adicionalmente, en conversaciones directas con los comerciantes de las Galerías Antonio Nariño (más comunmente conocidas como San Victorino), se acordó la realización de un censo coordinado con la Cámara de Comercio y el Fondo de Ventas Populares, como base de las acciones de reubicación, enfatizando en los problemas que se presentaron cuando en anteriores reubicaciones no se concretaron las condiciones mínimas en la que todos los actores optimizaran sus decisiones.

El censo consiste en determinar el número de establecimientos que existen al interior de las Galerías Antonio Nariño y los alrededores de la plaza, las actividades que se realizan en cada local, el número de familias que están integradas a cada comercio, sus condiciones de pago y disposición a salirse del lugar, entre otros.

El mecanismo del censo sirve para conocer las reales posibilidades de los vendedores de San Victorino de hacerse a un local propio, en los sitios que señala el documento; además para medir la potencial aceptación de los vendedores del sector a las propuestas de recuperación del espacio público en esta importante zona de la capital.

Con el fin de conocer las experiencias, situación actual, y comentarios de los antiguos vendedores estacionarios de Chapinero y libreros de la Calle 19, y contar con una serie de elementos que permitirán desarrollar un programa de reubicación acorde con la realidad de los vendedores de San Victorino, la Cámara de Comercio realizó una encuesta en los respectivos centro comerciales donde fueron reubicados: el Almacén Mil y El Temel, respectivamente. Los principales resultados fueron los siguientes:

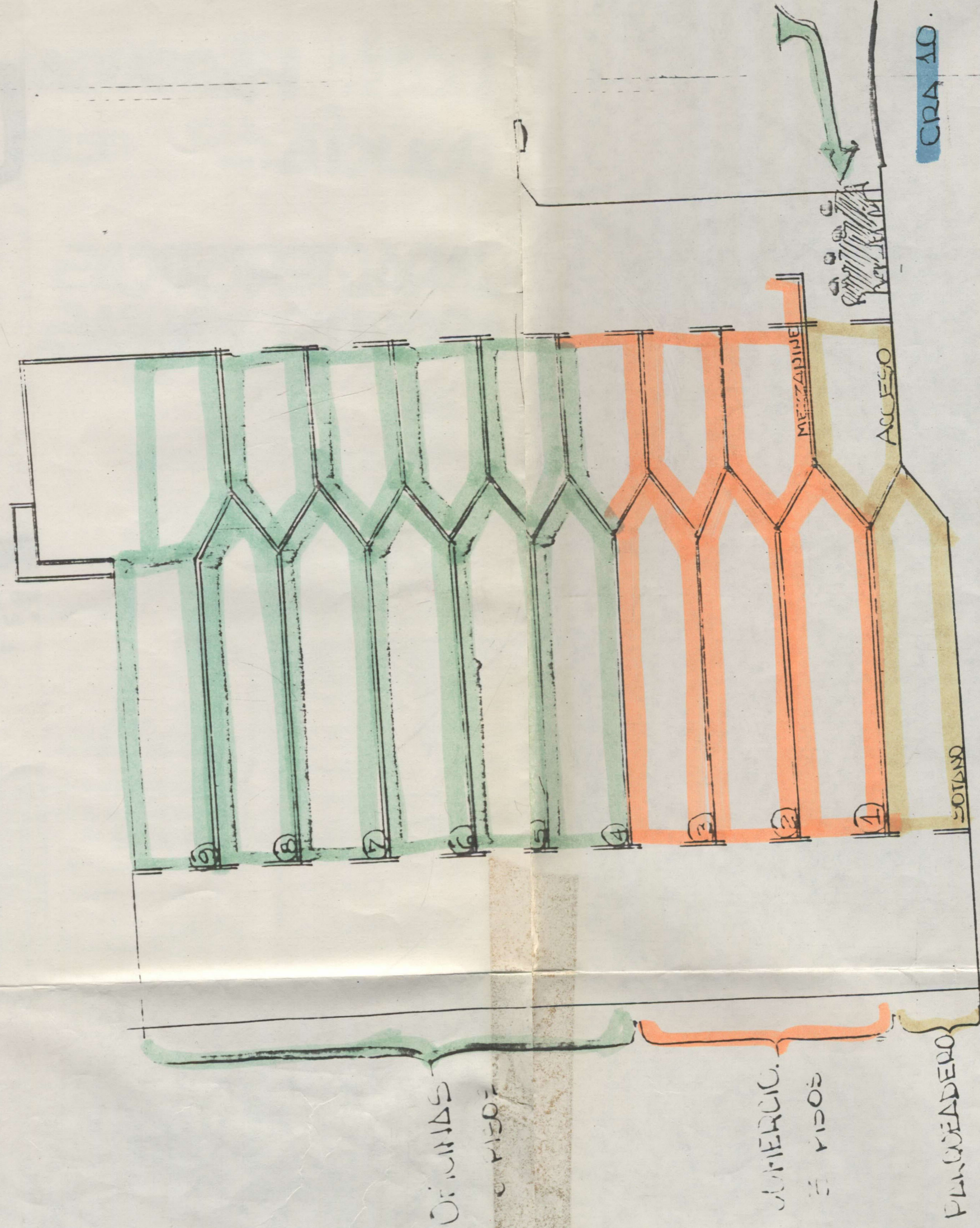
- El tiempo promedio que llevaban los vendedores en la calle era aproximadamente de 12 años.
- Antes de ser reubicados, el 50% de los comerciantes informales generaban ingresos mensuales inferiores a los \$100.000; los ingresos de un 18% oscilaban entre \$100.000 y \$200.000; y otro 18% tenía ingresos entre \$200.000 y \$400.000.
- En la actualidad el 85% percibe ingresos inferiores a los \$100.000 mensuales. Esta situación se agrava aún más si se tiene en cuenta que deben pagar las cuotas de amortización de los locales asignados.
- A pesar de haberse realizado una encuesta sobre sus necesidades de espacio, no fueron reubicados de acuerdo con la actividad que desarrollaban. Por ejemplo, se encuentran vendedores de comestibles en el tercer piso, grupos familiares que tienen mayor número de locales en sitios estratégicos (primer piso). Por tanto, el 63% de los encuestados considera que deberían volver a la calle, salvo que sean reubicados los que aún permanecen en ella (Avenida Caracas, centro de Bogotá, Kennedy en el caso de los libreros).
- El 62% considera que su situación mejoraría si se hicieran campañas publicitarias promocionando sus respectivos centro comerciales.

Estas son algunas conclusiones respecto de las experiencias anteriores, que son referencia obligada para ofrecer alternativas que consulten con mayor énfasis las expectativas, tanto de la ciudad por renovar una zona vital de su desarrollo, como de los vendedores por participar activamente en un proyecto de reubicación que responda a sus necesidades y condiciones socioeconómicas.



# EDIFICIO DE LA UIC

CR 10 N. 733



400 m<sup>2</sup> -

AREA POR PISO:

CAPACIDAD VENDEDORES

FOR PISO:

TOTAL

100 -

300 - APROX.

DESCRIPCION ZONAS.	CAPACIDAD	AREA M <sup>2</sup>	USO
- ZONA PARKING - CONTROL - DEPÓSITOS - CIRCULACION VEHIC.	30-40 vehs.	480 m <sup>2</sup>	PARQUEO
- ZONA VENTA - CIRCULACION VEHIC. - SERVICIOS AUXILIARIOS	300 VEHICULOS	1.200 m <sup>2</sup>	VENDEDORES
- OFICINAS - HALLS Y CIRCULACION - SERVICIO.	260-300 OFIC.	2.400 m <sup>2</sup>	OFICINAS



# PROPUESTA

CANAL DE COMERCIO DE LA  
Dirección de P. U. y Desarrollo  
Centro de Información - Comercio - Social de Bogotá  
CIEB  
BIBLIOTECA

## LOTE PARQUEADERO DE LA POLICIA... CRA 10 CLL 10...

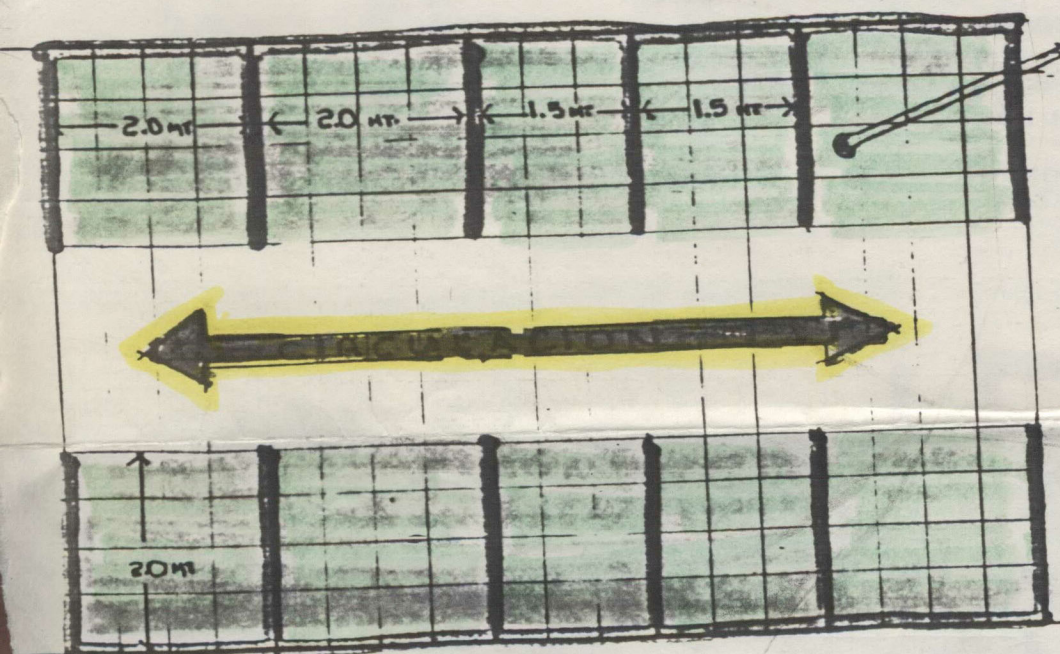
### CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS...

#### ESPACIO PUBLICITARIO:

- IMAGEN DEL PROYECTO DENTRO DE LA CIUDAD.
- DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE COMERCIO DE FERIA:
  - CUERO
  - ARTESANIAS
  - JUGUETES...

#### SISTEMA DE PUESTOS:

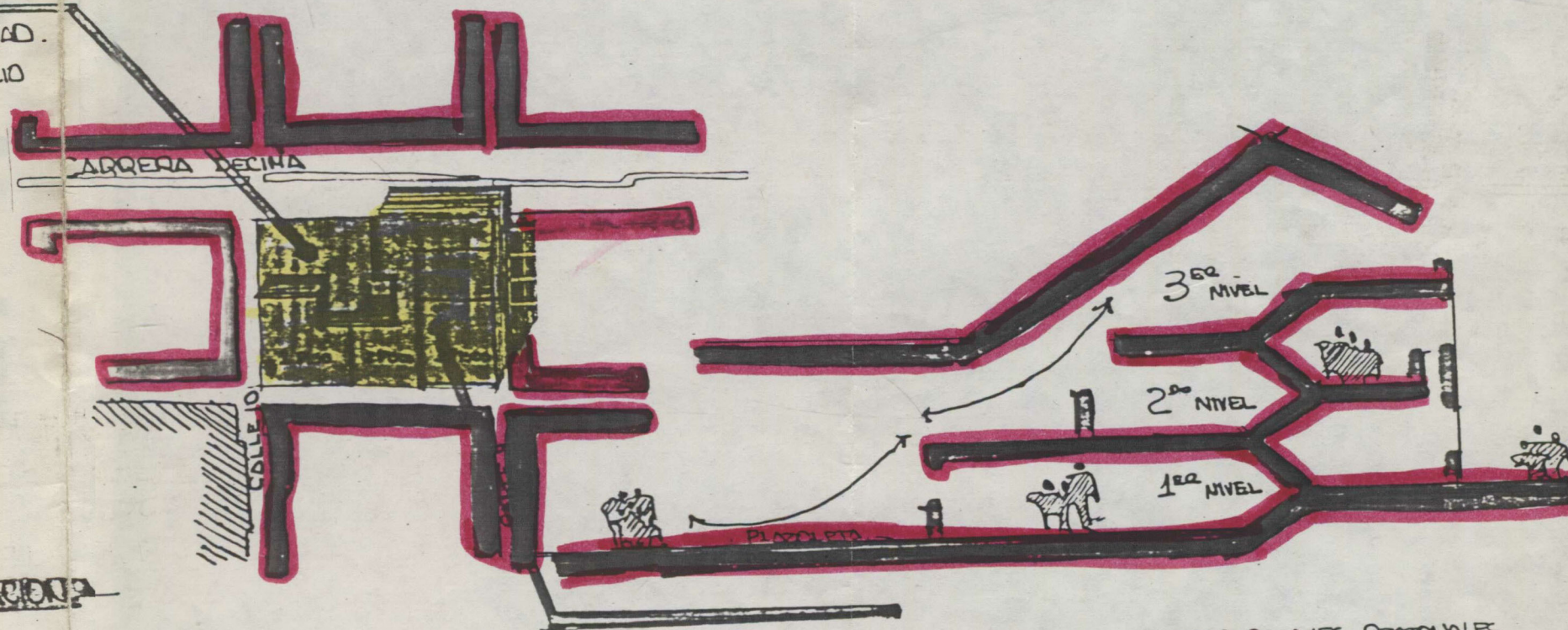
- \* PUESTO DE VENTA FORMADO POR PLANOS DE EXHIBICION DONDE LA MAYOR PARTE DE LA MERCANCIA ESTA EXPUUESTA AL PUBLICO. —
- \* ALTURAS QUE NO LIMITEN EL CAMPO VISUAL DEL OBSERVADOR A UN SOLO PUESTO SINO A UN CONJUNTO PARA QUE TENGA CARACTER DE FERIA. —
- \* CONFORMACION DEL PUESTO EN FUNCION A LAS CIRCULACIONES. —



#### ADORNACION

AREA DEL PUESTO:  
+ 3.0 y 4.0 m<sup>2</sup> —

AREA DEL LOTE	= 8.000 m <sup>2</sup> aprox
AREA ESPACIO PUBLICO	: 1.200 m <sup>2</sup> aprox
AREA CONSTRUIDA 1 <sup>er</sup> PISO	: 6.400 m <sup>2</sup> aprox
CAPACIDAD	: 850 vendedores
AREA CONSTRUIDA 2 <sup>do</sup> PISO	: 3.840 m <sup>2</sup> aprox
CAPACIDAD	: 510 vendedores
AREA CONSTRUIDA 3 <sup>er</sup> PISO	: 1.120 m <sup>2</sup> aprox
CAPACIDAD	: 150 vendedores



- \* CREACION DE ESPACIOS DE CIRCULACION, ANDENES, PASAJES PERSONALES PARA Acentuar EL CARACTER URBANO. —
- \* UNA VOLUMETRIA QUE PERMITA ARTICULAR EL AREA DE REDESARROLLO Y ASI ELIMINAR EL PATRON EXISTENTE COMERCIAL DE UN USO EXAGERADAMENTE DEL NIVEL DEL SUELO. —
- \* CREAR UNA RELACION DE ESPACIOS ENTRE NIVELES. —

#### SERVICIOS COMUNALES:

- + BAÑOS PUBLICOS. —
- + GUARDERIA CAPACIDAD 120 NIÑOS. — 240 m<sup>2</sup> —
- + TELEFONOS. —
- + CONTROL O ADMINISTRACION Y VIGILANCIA. —

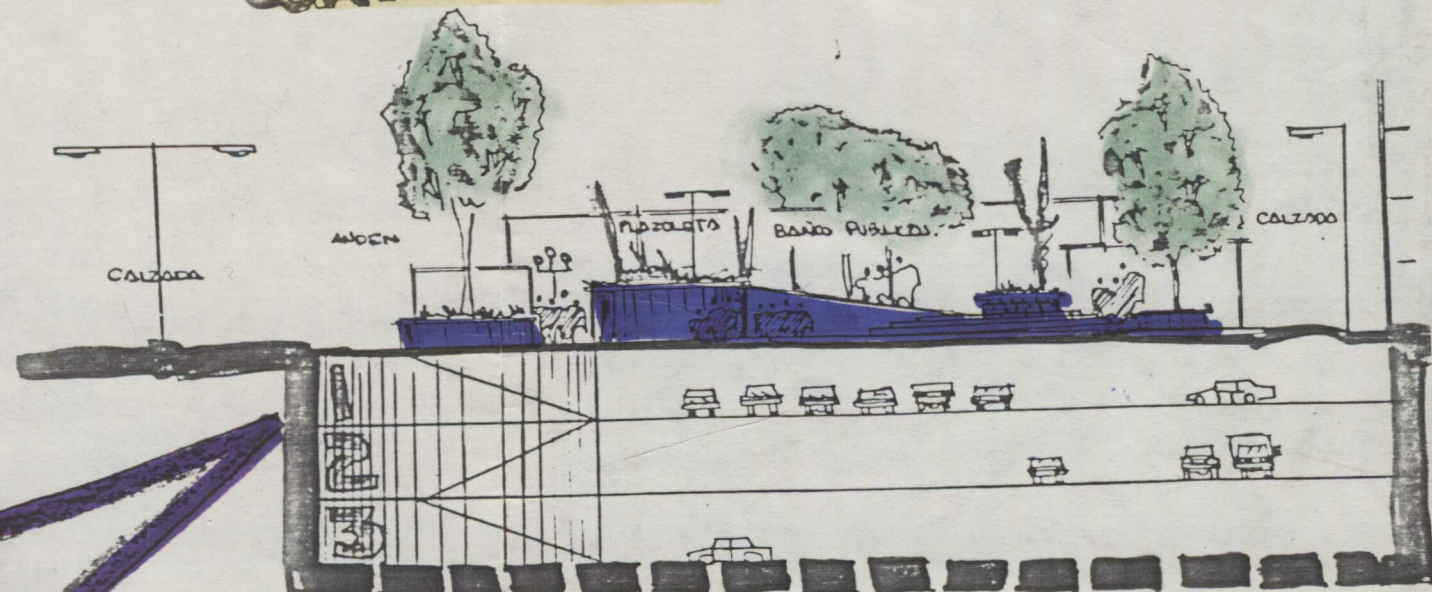


# REDESARROLLO 2. SAN VICTORINO



- PARQUEO SUBTERRANEO
- PLAZOLETA.. (PLAZA DE NASRINO).
- BAÑOS PUBLICOS..

## CORTE TRANSV.



AREA : 7.000 MTS<sup>2</sup> APROX. -

## DEMANDA: →

	NUMERO DE ESTACIONAM.TOS	AREA TOTAL MT <sup>2</sup>	Nº DE VEHICUL.	CAPACIDAD RES.	SOBRESALIDA
A) LOTES	14	16.350	820	750	70
B) GORDJES	2	660	50	22	38
TOTALES	16	17.010	870	772	108

62%

INSTALACIONES EN REGULARES  
O PESIMAS CONDICIONES

NECESIDAD: 480 cupos aprox.

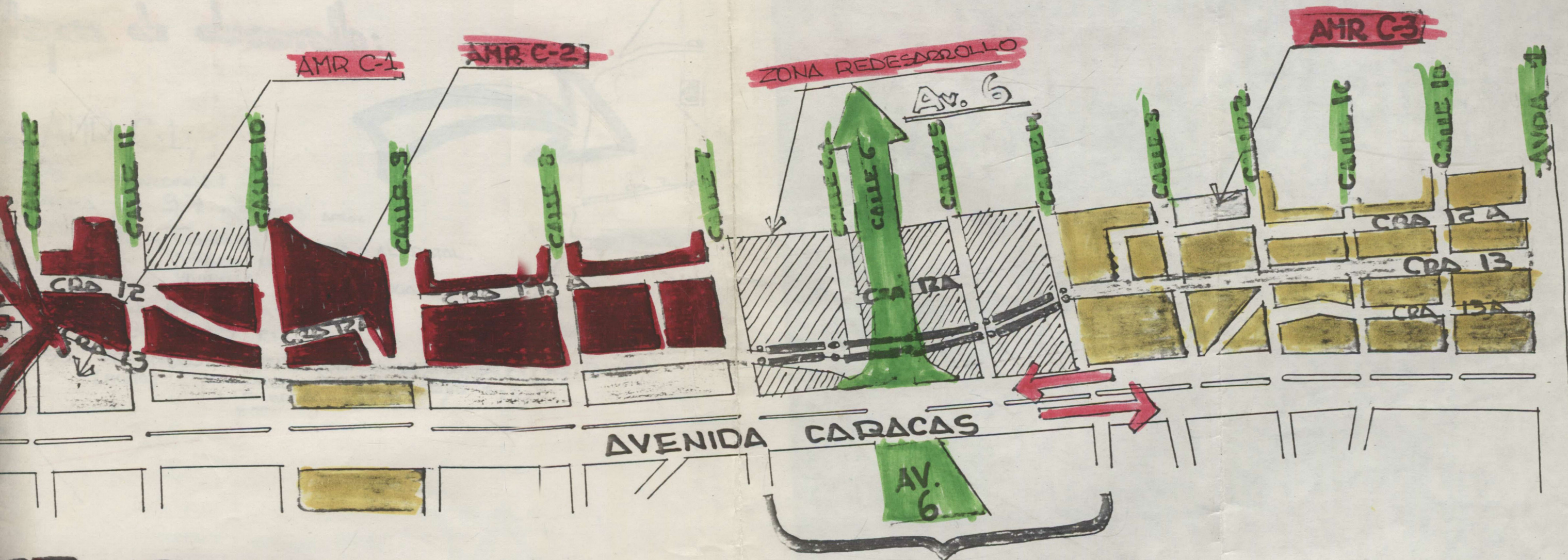
AREA CONSTRUIDA POR NIVEL : 6.000 MT<sup>2</sup>. -

CAPACIDAD DE VEHICULOS POR NIVEL : 200 VEHICULOS APROX

3 NIVELES → 600 cupos aprox.



A13 → PROLONGACION DE LA AV. JH2 A LA AVDA 1.-



**AFFECTACION. —**

DE CALLE 7 A CALLE 4  
N° MANZANAS AFECTADAS: 4  
LONGITUD: 326 MTS. LINEALES

## OBJETIVOS:

1. Descongestionamiento de las Avenidas principales en las horas pico (Av. Caracas, Av. Jiménez, Cr 10).
2. Integración al proyecto de reactivación y rehabilitación del sector.
3. Redesarrollo de las manzanas afectadas y así recuperar el contexto habitacional inicial y su antiguo equilibrio. -



# VIVIENDA.

## Etapas de desarrollo:

### AMR C-1.

Nº DE MANZANAS: 11

AREA: 9.7 HECTAREAS APROX.

ACTIVIDAD: COMERCIO MAYORISTA Y AL DETAL.  
MERCADO DE ALIMENTOS  
VIVIENDA DE TIPO TEMPORAL.

ESTRUCTURAS REUTILIZABLES: 60%

NO HAY RESTRICCIONES EN ALTURA.

USOS PERMITIDOS: VIVIENDA (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR).  
(MIXTO).  
COMERCIO TIPO A GRUPO 1, 2  
COMERCIO TIPO B  
SERVICIOS COMUNALES DEL SECTOR.

### AMR C-2

Nº DE MANZANAS: 14

AREA: 12.4 HECTAREAS APROX.

ACTIVIDAD: COMERCIO MAYORISTA Y AL DETAL.  
INDUSTRIAL DE MICROEMPRESA.  
VIVIENDA (INQUILINOS).

ESTRUCTURAS REUTILIZABLES 70%.

ALTURAS PROMEDIO DEL SECTOR 8 PISOS.

USOS PERMITIDOS: LOS MISMOS DE AMR C-1

REHABILITACION (A NIVEL PUNTUAL).

### REDESARROLLO.

Nº DE MANZANAS: 15

AREA: 13.3 HECTAREAS APROX.

ACTIVIDAD: COMERCIO  
INDUSTRIAL DE MICROEMPRESA.  
VIVIENDA TEMPORAL

ESTRUCTURAS: EN SU MAYORIA DETERIORADAS.

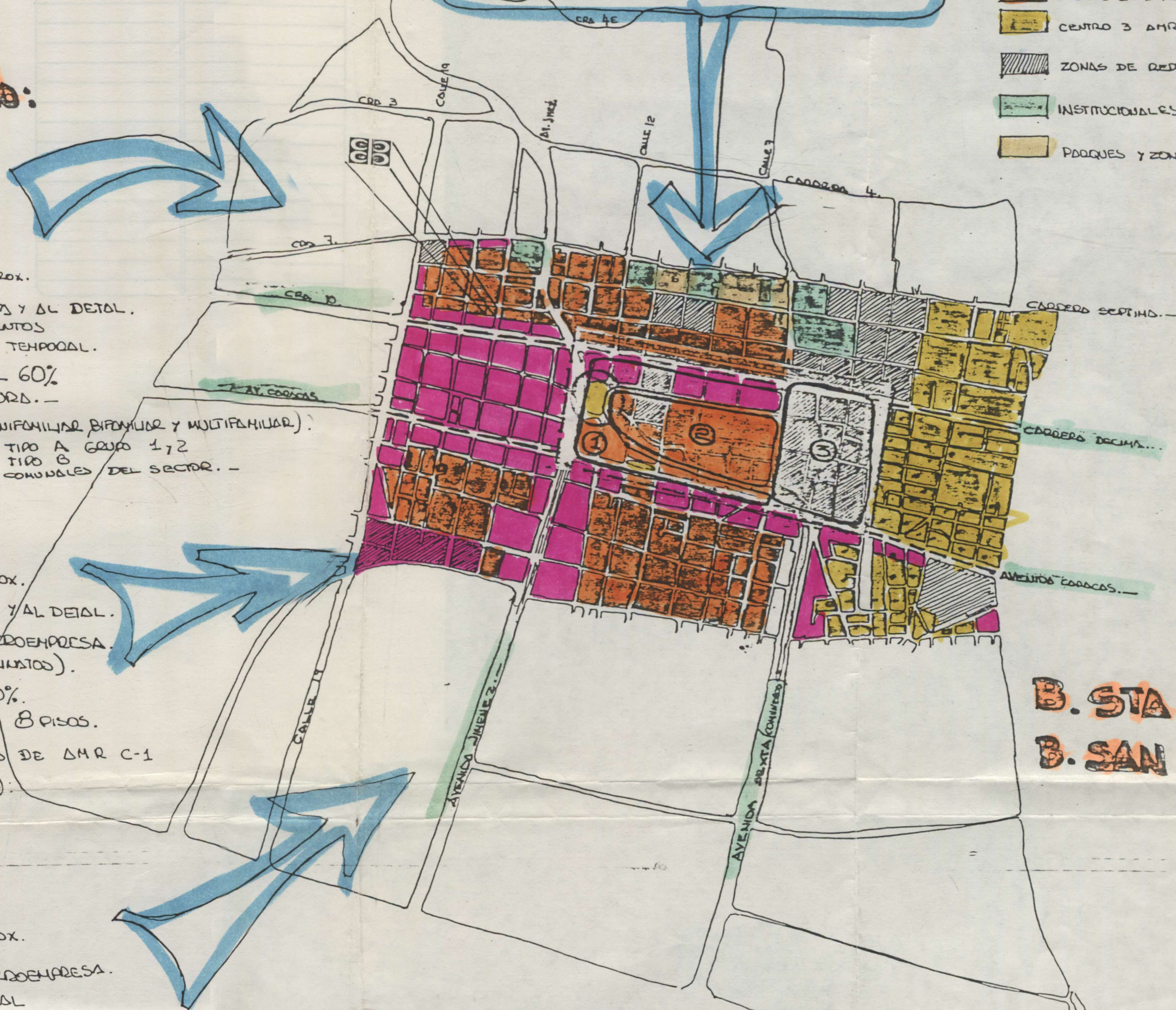
REDESARROLLO DE CONSTRUCCIONES NUEVAS. (A NIVEL GLOBAL).

USOS: VIVIENDAS (UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR).

AREAS QUE POR SU DINAMICA ESTAN EN PROCESO DE CAMBIO Y REQUIEREN LA ACTUALIZACION Y RECONVERSION DE SUS ESTRUCTURAS, BUSCANDO EL EQUILIBRIO ENTRE LAS ACTIVIDADES MIXTAS Y LA VIVIENDA.

### CONVENCIONES.

- AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE (CON TRATAMIENTO DE REHABILITACION)
- CENTRO 1 AMR-C1
  - CENTRO 2 AMR-C2
  - CENTRO 3 AMR-C3
  - ZONAS DE REDESARROLLO.
  - INSTITUCIONALES.
  - PARKES Y ZONAS VERDES.



B. STA INES  
B. SAN BERNARDO

PLANO 5